

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tanah dikehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah mempunyai berbagai macam arti dalam kehidupan kita sehari-hari, oleh karena itu dalam penggunaannya maka perlu adanya batasan untuk mengetahui dalam arti apa istilah tanah itu digunakan. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.¹³

Dengan berkembangnya kehidupan masyarakat menimbulkan alihfungsi lahan sawah ke penggunaan lain yang telah menjadi salah satu acaman yang serius terhadap keberlanjutan pangan. Intensitas alihfungsi lahan masih sulit dikendalikan, dan sebagian besar lahan sawah yang beralihfungsi tersebut justru yang produktivitasnya bisa di bilang yang termasuk tinggi.

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional.¹⁴

¹³ Muhammad Ilham Arisaputra. 2005. *Reforma Agraria Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika hal. 55.

¹⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta. Mitra Kebijakan Tanah. hal. 1.

Setiap individual dan badan usaha yang ingin melakukan pembangunan di suatu tempat atau daerah pastinya memerlukan izin dengan salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh pendiri pembangunan itu sendiri.

A. Tanah / Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah / Hak Atas Tanah

Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi. Tanah sangat mendukung terhadap kehidupan tanaman yang menyediakan hara dan air di bumi. Tanah juga merupakan tempat hidup berbagai mikroorganisme yang ada di bumi dan juga merupakan tempat berpijak bagi sebagian makhluk hidup yang ada di darat. Dari segi klimatologi, tanah memegang peranan penting sebagai penyimpan air dan mencegah terjadinya erosi.

Pengertian Tanah menurut Jhon Salindeho (1993:23) adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Pengertian tanah membawa implikasi yang luas di bidang pertanahan. Menurut Herman Soesangobeng, secara filosofis hukum adat

melihat tanah sebagai benda berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan suatu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar (*macro-cosmos*) dan alam kecil (*micro-cosmos*). Dalam pada itu, tanah dipahami secara luas sehingga meliputi semua unsur bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supernatural yang terjalin secara utuh menyeluruh.¹⁵

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.¹⁶

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “*bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara*”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada negara, untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur

¹⁵ Herman Soesangobeng. 2002. *Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pengelolaan Sumberdaya Alam*. Makalah Disajikan Seminar Nasional Pertanahan 2002 yang diselenggarakan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Hotel Ambarrukmo. Yogyakarta. hal. 12.

¹⁶ Erwin Setiawan. *Hak Atas Tanah Menurut Para Ahli*. www.academia.edu. Diakses Tanggal 15 Oktober 2018.

hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa; atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA, pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁷

a. Tanah Pertanian

Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan juga tegalan semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.¹⁸

Tanah pertanian juga bisa disebut sebagai tanah yang sebagai media tumbuh alami untuk segala macam tumbuhan dan tanaman

¹⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁸ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. hal. 269.

diatas permukaan Bumi yang terdiri dari bahan-bahan organik dan mineral.

b. Tanah Non Pertanian

Tanah non Pertanian merupakan bagian lapisan atas dari kulit bumi yang mencakup kegiatan selain pertanian, perkebunan, kehutanan, peternakan, dan perikanan untuk mencukupi kebutuhan manusia. Maka tanah non pertanian adalah tanah yang dipergunakan untuk usaha/kegiatan selain usaha pertanian. Penggunaan tanah non pertanian adalah sebagai berikut :

1. Tanah perumahan (penggunaan tanah untuk tempat tinggal/rumah, lapangan, tempat rekreasi, pemakaman, dan lain-lain)
2. Tanah perusahaan (penggunaan tanah untuk pasar, pertokoan, gudang, bank, bioskop, hotel, stasiun, dan lain-lain)
3. Tanah industri (penggunaan tanah untuk pabrik, percetakan, dan lainlain)
4. Tanah untuk jasa (pernggunaan tanah untuk kantor-kantor pemerintah, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah, dan sarana umum)

2. Asas-Asas Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

a. Pengertian Asas

Asas adalah sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, sebagai dasar, sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk

mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan.¹⁹ Menurut Satjipto Rahardjo bahwa asas hukum adalah unsur penting dan pokok dari peraturan hukum, asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum karena ia merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya peraturan hukum atau sebagai rasio legisnya peraturan hukum.

Asas yang terdapat dalam hukum tanah kolonial dari Agraris Besluit (Keputusan Agraria), pasal 1 menyebutkan bahwa *“behouden opvolving van de tweede en derde bepaling der voormelde wet, belijft hel beginsel gehandhaafid, dat alle grond, waarop niet door anderen regt van eigendom wordt bewezen domein van de staat is, artinya dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 2 dan 3 Agrarische Wet, tetap dipertahankan asas, bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendommenya, adalah domein (milik) Negara”*.²⁰

b. Asas-asas Dasar Hukum Tanah Nasional

Asas-asas dasar yang terdapat dalam hukum tanah nasional yang lebih dikenal dengan UUPA, yaitu :

1) Asas Kebangsaan

- a) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (pasal 1 ayat 1).

¹⁹ Mustofa dan Suratman. 2013. *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Jakarta. Penerbit Sinar Grafika. hal. 38.

²⁰ *Ibid.* hal. 39.

- b) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional (pasal 1 ayat 2).
- c) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termaksud dalam pasal ayat (2) adalah hubungan yang bersifat abadi.
- d) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2 (pasal 9 ayat 1).
- e) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 1).
- f) Yang dapat mempunyai hak guna usaha dan hak guna bangunan ialah warganegara Indonesia dan badan hukum Indonesia (pasal 30 ayat 1 dan 36 ayat 1).

2) Asas Negara Menguasai Agraria

- a) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan rakyat (pasal 2 ayat 1).

b) Hak wewenang negara sebagaimana termaksud dalam pasal 2 ayat 1 memberi wewenang untuk:

(1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

(2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi (pasal 2 ayat 2).

c) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada pasal 2 ayat 2 digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat (pasal 2 ayat 3).

d) Atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (pasal 4 ayat 1).

e) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam

yang terkandung di dalam bumi, air dan ruang angkasa (pasal 8).

3) Asas Pengakuan Hak Ulayat

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi (pasal 3).

4) Asas Fungsi Sosial Tanah

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 6).

5) Asas Landreform

- a) Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan (pasal 7).
- b) Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan sendiri atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan (pasal 10 ayat 1).
- c) Dengan mengingat ketentuan pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 3 diatur luas maksimum dan atau minimum tanah yang boleh dipunyai

dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum (pasal 17 ayat 1).

6) Asas Pemeliharaan Tanah

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya, adalah kewajiban, tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperlihatkan pihak yang ekonomis lemah (pasal 15).

7) Asas Persamaan Gender

Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah, untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya (pasal 9 ayat 2).

8) Asas Perlindungan Golongan Ekonomi Lemah

- a) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat 3 dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas (pasal 11 ayat 1).
- b) Perbedaan dalam masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan

kepentingan-kepentingan golongan yang ekonomis lemah (pasal 11 ayat 2).

- c) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi atau perorangan yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 3).

9) Asas Perencanaan Agraria

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat 2 dan 3, pasal 9 ayat 2 serta pasal 10 ayat 1 dan 2 pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

- a) Untuk kepentingan negara
- b) Untuk keperluan peribadahan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa
- c) Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
- d) Untuk keperluan perkembangan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu
- e) Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan (pasal 14 ayat 1)

10) Asas Adat Sebagai Sumber Hukum Agraria

- a) Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa, ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan

dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama (pasal 5).

- b) Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak ditetapkan tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagai mana dimaksud dalam pasal 53 (pasal 16 ayat 1).

11) Asas Kepastian Hukum

- a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah (pasal 19 ayat 1).
- b) Hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, setiap peralihannya (dan pembebanannya) dan hapusnya harus

didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 (pasal 23,32, dan 38).²¹

3. Fungsi Sosial Tanah

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalahnya tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dasyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.

Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.

Kecenderungan untuk memandang tanah lebih pada nilai ekonomisnya semata, yakni tanah sebagai barang dagangan yang tentunya lebih mudah dikuasai oleh mereka yang mempunyai kelebihan modal dan mengakibatkan ketimpangan distribusi penguasaan tanah karena

²¹ A. Joni Minulyo. 2007. *Asas-Asas Hukum Pembaharuan Agraria*. Jurnal Hukum Pro Justitia. Vol 25 No. 4. hal. 311-315.

perbedaan akses, jelas tidak sesuai dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah itu merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 UUPA). Dengan demikian selain memiliki nilai fisik, tanah juga mempunyai nilai kerohanian. Sebagai titipan Tuhan, perolehan dan pemanfaatan harus sedemikian rupa sehingga dirasakan adil bagi semua pihak.²²

Undang-Undang Pokok Agraria juga memperhatikan tentang kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi agar tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat (3) UUPA 1960).

B. Pengalihan Fungsi Lahan

1. Pengertian Alih Fungsi Lahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Alih fungsi adalah berpindah fungsi. Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur kepemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus. Selain untuk memenuhi industri alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya lebih besar.²³

²² Maria S.W. Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Edisi Revisi*. Jakarta. Buku Kompas. hal. 42.

²³ Adi Sasono dalam Ali Sofyan Husein. 1995. *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta. hlm. 13.

Alih fungsi Lahan adalah suatu proses perubahan penggunaan lahan dari bentuk penggunaan tertentu menjadi penggunaan lain misalnya ke non-pertanian. Dan biasanya dalam pengalihan fungsinya mengarah ke hal yang bersifat negatif bagi ekosistem lingkungan alam sawah itu sendiri.²⁴

Di dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pasal 1 angka 15 menyebutkan bahwa Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah perubahan fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menjadi bukan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan baik secara tetap maupun sementara.

Pengalihan fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.²⁵

²⁴ I Made Mahadi Dwipradnyana. 2014. *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Konversi Lahan Pertanian Serta Dampak Terhadap Kesejahteraan Petani (study kasus di subak jadi, kecamatan kediri, tabanan)*. Skripsi: Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar.

²⁵ Tejoyuwono. N. 2006. Dalam Artikel “Kemampuan dan Kesesuaian Lahan : Pengertian dan Penerapannya”. hal. 1.

Faktor mendasar terjadinya alih fungsi lahan pertanian sudah sejak dahulu, jumlah lahan pertanian Indonesia sendiri cenderung menurun dari tahun ke tahun akibat adanya alih fungsi lahan menjadi non-pertanian. Alih fungsi atau konvensi lahan didefinisikan sebagai berubahnya fungsi awal lahan menjadi fungsi lainnya baik dari sebagian maupun keseluruhan lahan akibat adanya faktor-faktor tertentu.

Beberapa faktor yang mendorong terjadinya alih fungsi lahan pertanian, ialah:

- a. Pertumbuhan penduduk yang pesat.
- b. Kenaikan kebutuhan masyarakat untuk permukiman.
- c. Tingginya biaya penyelenggaraan pertanian.
- d. Menurunnya harga jual produk-produk pertanian.
- e. Kurangnya minat generasi muda untuk mengelola lahan pertanian.
- f. Pergantian ke sektor yang dianggap lebih menjanjikan.
- g. Lemahnya regulasi pengendalian alih fungsi lahan.

alih fungsi lahan menurut Sihalohe dalam Mishabul, terbagi beberapa pola atau tipologi, antara lain:²⁶

- a. Alih fungsi gradual berpola sporadis : dipengaruhi oleh dua faktor utama yaitu lahan yang kurang/tidak produktif dan keterdesakan ekonomi pelaku alih fungsi.
- b. Alih fungsi sistematis berpola “*enclave*” : dikarenakan lahan kurang produktif, sehingga alih fungsi dilakukan secara serentak untuk meningkatkan nilai tambah.

²⁶ Mishabul, M. 2008. *Pengaruh Konversi Lahan Pertanian Terhadap Tingkat Kesejahteraan Rumah tangga Petani*. Skripsi. Sarjana Pertanian Fakultas Pertanian Institut Pertanian Bogor. hal. 38.

- c. Alih fungsi lahan sebagai respon atas pertumbuhan penduduk (*population growth driven land conversion*) : lebih lanjut disebut alih fungsi adaptasi demografi, dimana dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk, lahan teralih fungsi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal.
- d. Alih fungsi yang disebabkan oleh masalah sosial (*social problem driven land conversion*) : disebabkan oleh dua faktor yakni keterdesakan ekonomi dan perubahan kesejahteraan.
- e. Alih fungsi tanpa beban : dipengaruhi oleh faktor keinginan untuk mengubah hidup yang lebih baik dari keadaan saat ini dan ingin keluar dari kampung.
- f. Alih fungsi adaptasi agraris : disebabkan karena keterbatasan ekonomi dan keinginan untuk merubah dari masyarakat dengan tujuan meningkatkan hasil pertanian.
- g. Alih fungsi multi bentuk atau tanpa bentuk : alih fungsi dipengaruhi oleh berbagai faktor, khususnya faktor peruntukan untuk perkantoran, sekolah, koperasi, perdagangan, termasuk sistem waris yang tidak dijelaskan dalam alih fungsi demografi.

Alih fungsi lahan sawah ke penggunaan lain telah menjadi salah satu ancaman yang serius terhadap keberlanjutan swasembada pangan. Intensitas alih fungsi lahan masih sulit dikendalikan, dan sebagian besar lahan sawah yang beralih fungsi tersebut justru yang produktivitasnya termasuk kategori tinggi dan sangat tinggi. Lahan-lahan tersebut adalah lahan sawah beririgasi teknis atau semi teknis dan beralokasi di kawasan pertanian dimana tingkat aplikasi teknologi dan kelembagaan penunjang pengembangan produksi padi telah maju.

Proses alih fungsi lahan dapat dilakukan oleh petani sendiri atau dilakukan oleh pihak lain, alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain memiliki dampak yang lebih besar terhadap penurunan kapasitas produksi pangan karena proses alih fungsi lahan tersebut biasanya mencakup hamparan lahan yang cukup luas, terutama ditunjukan untuk pembangunan kawasan

perumahan. Proses alih fungsi lahan yang dilakukan oleh pihak lain tersebut biasanya berlangsung melalui dua tahapan, yaitu:²⁷

- a. Pelepasan hak kepemilikan lahan petani kepada pihak lain
- b. Pemanfaatan lahan tersebut untuk kegiatan non-pertanian.

2. Dampak Alih Fungsi Lahan

Dampak dari alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian memiliki dampak yang buruk bagi masyarakat sekitar maupun masyarakat luas. Berikut beberapa dampak dari alih fungsi lahan pertanian:²⁸

a. Berkurangnya Lahan Pertanian

Dengan adanya alih fungsi lahan menjadi non-pertanian, maka otomatis lahan pertanian menjadi semakin berkurang. Hal ini tentu saja memberi dampak negatif ke berbagai bidang baik secara langsung maupun tidak langsung.

b. Menurunnya Produksi Pangan Nasional

Akibat lahan pertanian yang semakin sedikit, maka hasil produksi juga akan terganggu. Dalam skala besar, stabilitas pangan nasional juga akan sulit tercapai. Mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat tiap tahunnya sehingga kebutuhan pangan juga bertambah, namun lahan pertanian justru semakin berkurang.

²⁷ Novita, D. 2014. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Pertanian di Daerah Sepanjang Irigasi Bendungan Colo, Kabupaten Sukoharjo*. Skripsi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro. hal. 22.

²⁸ Maya Sari. 7 *Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian*. www.ilmugeografi.com. Diakses Tanggal 27 September 2018.

c. Mengancam Keseimbangan Ekosistem

Dengan berbagai keanekaragaman populasi di dalamnya, sawah atau lahan-lahan pertanian lainnya merupakan ekosistem alami bagi beberapa binatang. Sehingga jika lahan tersebut mengalami perubahan fungsi, binatang-binatang tersebut akan kehilangan tempat tinggal dan bisa mengganggu ke pemukiman warga. Selain itu, adanya lahan pertanian juga membuat air hujan dimanfaatkan dengan baik sehingga mengurangi resiko penyebab banjir saat musim penghujan.

d. Sarana Prasarana Pertanian Menjadi Tidak Terpakai

Untuk membantu peningkatan produk pertanian, pemerintah telah mengalokasikan biaya untuk membangun sarana dan prasarana pertanian. dalam sistem pengairan misalnya, akan banyak kita jumpai proyek-proyek berbagai jenis-jenis irigasi dari pemerintah, mulai dari membangun bendungan, membangun drainase, serta infrastruktur lain yang ditujukan untuk pertanian. Sehingga jika lahan pertanian tersebut beralih fungsi, maka sarana dan prasarana tersebut menjadi tidak terpakai lagi.

e. Banyak Buruh Tani Kehilangan Pekerjaan

Buruh tani adalah orang-orang yang tidak mempunyai lahan pertanian melainkan menawarkan tenaga mereka untuk mengolah lahan yang lain yang butuh tenaga. Sehingga jika lahan pertanian beralih fungsi dan menjadi semakin sedikit, maka buruh-buruh tani tersebut terancam kehilangan mata pencaharian mereka.

f. Harga Pangan Semakin Mahal

Ketika produksi hasil pertanian semakin menurun, tentu saja bahan-bahan pangan di pasaran akan semakin sulit dijumpai. Hal ini tentu saja akan dimanfaatkan sebaik mungkin bagi para produsen maupun pedagang untuk memperoleh keuntungan besar. Maka tidak heran jika kemudian harga-harga pangan tersebut menjadi mahal.

g. Tingginya Angka Urbanisasi

Sebagian besar kawasan pertanian terletak di daerah pedesaan. Sehingga terjadi alih fungsi lahan pertanian yang mengakibatkan lapangan pekerjaan bagi sebagian orang tertutup, maka yang terjadi selanjutnya adalah angka urbanisasi meningkat. Orang-orang dari desa akan berbondong-bondong pergi ke kota dengan harapan mendapat pekerjaan yang lebih layak. Padahal bisa jadi setelah sampai di kota keadaan mereka tidak berubah karena persaingan semakin ketat.

C. Pertanian

1. Pengertian Pertanian

Di dalam buku Pengantar Ilmu Pertanian, pengertian pertanian adalah kegiatan produksi biologi yang berlangsung di atas sebidang tanah (lahan) dengan tujuan menghasilkan tanaman dan hewan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia tanpa merusak tanah (lahan) yang bersangkutan untuk kegiatan produksi selanjutnya.²⁹

²⁹ Tati Nurmala (dkk). 2012. *Pengantar Ilmu Pertanian*. Graha Ilmu. Yogyakarta. hal. 20

Dalam Undang-Undang No. 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pasal 1 ayat (8) mengatakan bahwa “Pertanian pangan adalah usaha manusia untuk mengelola lahan dan agroekosistem dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk mencapai kedaulatan dan ketahanan pangan serta kesejahteraan rakyat.”

Selain dalam Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, pengertian pertanian juga terdapat dalam buku Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan yang dimana memberikan pengertian tentang pertanian dalam arti luas adalah kegiatan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, yaitu pangan, karbohidrat, gizi dan lemak, sandang untuk pakaian dan papan untuk perumahan.³⁰

2. Pengertian Lahan Pertanian

Menurut Undang-Undang Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan berkelanjutan, yang dimaksud dengan lahan pertanian adalah bidang tanah yang digunakan untuk usaha pertanian.

³⁰ Mohammad Hattam. 2005. *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*. Media Abdi. Yogyakarta. hal. 52.

Lahan pertanian selain digunakan untuk bercocok tanam juga mempunyai berbagai manfaat yang dibagi ke dalam dua kategori berdasarkan nilai penggunaannya (*use value*), antara lain :³¹

1. *Use values* atau nilai penggunaan dapat pula disebut sebagai *personal use values*. Manfaat ini dihasilkan dari hasil eksploitasi atau kegiatan usahatani yang dilakukan pada sumber daya lahan pertanian.
2. *Non use values* dapat pula disebut sebagai *intrinsic values* atau manfaat bawaan. Tercipta dengan sendirinya meskipun bukan tujuan utama dari eksploitasi yang dilakukan oleh pengelola lahan. Manfaat bawaan dari lahan pertanian seperti pencegah banjir, pengendali keseimbangan tata air, pencegah erosi, dan sebagai pengurang pencemaran lingkungan yang berasal dari limbah rumah tangga, serta sebagai pencegah pencemaran udara yang berasal dari gas buangan.

D. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Lahan pertanian pangan merupakan bagian dari bumi sebagian karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran dan kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Indonesia sebagai negara agraris perlu menjamin penyediaan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan sebagai sumber pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan dengan mengedepankan prinsip

³¹ Novita Dinaryati. 2014. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Alihfungsi Lahan Pertanian di Daerah Sepanjang Irigasi Bendungan Colo, Kabupaten Sukoharjo*. Skripsi. Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro. hal. 21.

kebersamaan, efisiensi, keadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, dan kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan, kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional.

Negara harus menjamin hak atas pangan sebagai hak asasi setiap warga negara sehingga negara berkewajiban menjamin kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan. Dengan makin meningkatnya pertumbuhan penduduk serta perkembangan ekonomi dan industri mengakibatkan terjadinya degradasi, alih fungsi, dan fragmentasi lahan pertanian pangan telah mengancam daya dukung wilayah secara nasional dalam menjaga kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan. Sesuai dengan pembaruan agraria yang berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilik, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria perlu perlindungan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan.

1. Tujuan

Seperti yang tertuang pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan diselenggarakan dengan tujuan :

- a. Melindungi kawasan dan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan
- b. Menjamin tersedianya lahan pertanian pangan secara berkelanjutan
- c. Mewujudkan kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan
- d. Melindungi kepemilikan lahan pertanian pangan milik petani
- e. Meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan petani dan masyarakat
- f. Meningkatkan perlindungan dan pemberdayaan petani
- g. Meningkatkan penyediaan lapangan kerja bagi kehidupan yang layak

- h. Mempertahankan keseimbangan ekologis
- i. Mewujudkan revitalisasi pertanian

2. Pemanfaatan

Manfaat yang tertuang pada pasal 33 dan pasal 34 di dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menyebutkan bahwa Pemanfaatan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan dengan menjamin konversi lahan dan air. Pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab terhadap pelaksanaan konversi lahan dan air, yang meliputi:

- a. Perlindungan sumber daya lahan dan air
- b. Pelestarian sumber daya lahan dan air
- c. Pengelolaan kualitas lahan dan air
- d. Pengendalian pencemaran

Setiap orang yang memiliki hak atas tanah yang ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan berkewajiban:

- a. Memanfaatkan tanah sesuai peruntukan
- b. Mencegah kerusakan irigasi
- c. Menjaga dan meningkatkan kesuburan tanah
- d. Mencegah kerusakan lahan
- e. Memelihara kelestarian lingkungan

Pengendalian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan secara terkoordinasi dan pengendalian dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah

Daerah dengan pemberian insentif dan pada lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang alihfungsikan. Pengalihfungsian lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat dilakukan dengan syarat:

- a. Dilakukan kajian kelayakan strategis
- b. Disusun rencana alih fungsi lahan
- c. Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik
- d. Disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan

3. Pengawasan

Untuk menjamin tercapainya perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan pengawasan terhadap kinerja, perencanaan dan penetapan, pengembangan, pemanfaatan, pembinaan, dan pengendalian. Pengawasan dilaksanakan secara berjenjang oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota sesuai kewenangannya. Pengawasannya pada pemerintah dengan cara melakukan pelaporan, pemantauan, dan evaluasi.

E. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau dimana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Perjanjian adalah suatu “perbuatan” yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibilang sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi ini meliputi perbuatan-perbuatan:³²

- a. Menyerahkan sesuatu, misalnya melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli barang.
- b. Melakukan sesuatu, misalnya menyelesaikan pembangunan jembatan dalam perjanjian pemborongan pekerja.
- c. Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak bekerja di tempat lain selain perusahaan tempatnya bekerja dalam perjanjian kerja.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian adalah bentuk dari syarat-syarat dimana agar perjanjian yang dilakukan itu sah dan punya kekuatan yang mengikat secara hukum. Jika tidak terpenuhinya syarat perjanjian maka akan membuat perjanjian itu menjadi tidak sah. Menurut pasal 1320 KUHPdata, ada beberapa syarat sahnya perjanjian, yaitu terdiri dari :

- a. Syarat Subyektif (mengenai subyek atau para pihak)
 - 1) Kata Sepakat

Kata sepakat berarti adanya titik temu diantara para pihak tentang kepentingan-kepentingan yang berbeda.

³² Legal Akses. *Perjanjian*. www.legalakses.com. Diakses Tanggal 9 Oktober 2018.

2) Cakap

Cakap berarti dianggap mampu melakukan perbuatan hukum. Prinsipnya seperti semua orang berhak melakukan perbuatan hukum dan setiap orang dapat membuat perjanjian tetapi kecuali orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh Undang-Undang.

b. Syarat obyektif (mengenai obyek perjanjian)

1) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu itu berarti obyek perjanjian harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlah.

2) Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal itu berarti obyek yang diperjanjikan bukanlah obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum. Suatu sebab yang tidak halal itu meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan menggar ketertiban umum.

3. Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam perjanjian, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup dengan kesepakatan para pihak).

Ada tiga jenis pada perjanjian tertulis, yaitu :

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk hal itu.

F. Perizinan

1. Pengertian Perizinan

Perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikat, penentuan kuota dan izin untuk melakukan suatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan.

Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.

Hal pokok pada izin, bahwa suatu tindakan dilarang kecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dilakukan dengan cara-cara tertentu. Penolakan izin terjadi bila kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh penguasa tidak dipenuhi. Misalnya,

tentang hal ini adalah dilarang mendirikan suatu bangunan, kecuali ada izin tertulis dan pejabat yang berwenang dengan ketentuan mematuhi persyaratan-persyaratan.³³

Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁴

2. Sifat Izin

Pada dasarnya izin merupakan keputusan pejabat/badan tata usaha negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut.³⁵

1. Izin bersifat terikat, adalah izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitannya terikat pada aturan dan hukum tertulis dan tidak tertulis serta organ yang berwenang dalam izin kadar kebebasannya dan wewenangnya tergantung pada kadar sejauh mana peraturan perundang-undangan mengaturnya. Misalnya, dan izin yang bersifat terikat dalam IMB, izin HO, izin usaha industri, dan lain-lain.
2. Izin yang bersifat menguntungkan, merupakan izin yang isinya mempunyai sifat menguntungkan pada yang bersangkutan. Izin yang bersifat menguntungkan isi nyata keputusan merupakan titik pusat yang memberi anugerah kepada yang bersangkutan. Dalam arti, yang bersangkutan diberikan hak-hak atau pemenuhan tuntutan yang tidak akan ada tanpa keputusan tersebut. Misalnya, dari izin yang menguntungkan adalah SIM, SIUP, SITU, dan lain-lain.
3. Izin yang segera berakhir, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relatif pendek, misalnya izin mendirikan bangunan (IMB), yang hanya berlaku untuk mendirikan bangunan dan berakhir saat bangunan selesai didirikan.
4. Izin yang bersifat kebendaan, merupakan izin yang isinya tergantung pada sifat dan objek izin misalnya izin HO, SITU, dan lain-lain.

³³ Sutedi, A. 2010. *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta. Sinar Grafika. hal. 168.

³⁴ Menurut Sjachran Basah dalam Sutedi, A. 2010. *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta. Sinar Grafika. hal. 170.

³⁵ Sutedi, A. *Op.cit.* hal. 173.

3. Fungsi Pemberian Izin

Ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi yaitu sebagai fungsi penertib dan sebagai fungsi pengatur. Sebagai fungsi penertib, dimaksudkan agar izin atau setiap izin atau tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan masyarakat lainnya tidak bertentangan satu sama lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terwujud.

Sebagai fungsi mengatur dimaksudkan agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain, fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.³⁶

4. Tujuan Pemberian Izin

Secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu:³⁷

1. Dari sisi pemerintah, dan
2. Dari sisi masyarakat.
1. Dari Sisi Pemerintah

Dari sisi pemerintah tujuan pemberian izin itu adalah sebagai berikut :

- a. Untuk melaksanakan peraturan

³⁶ *Ibid.* hal. 193.

³⁷ *Ibid.* hal. 200.

Apakah ketentuan -ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban.

b. Sebagai sumber pendapatan daerah

Dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu. Semakin banyak pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan.

2. Dari Sisi Masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah sebagai berikut :

- a. Untuk adanya kepastian hukum.
- b. Untuk adanya kepastian hak.
- c. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas. Apabila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapatkan fasilitas.

Dalam hal izin mendirikan bangunan, tujuan izin mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah.

Dengan mengikatkan tindakan-tindakan pada suatu sistem perizinan, pembuat undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin, yaitu sebagai berikut :

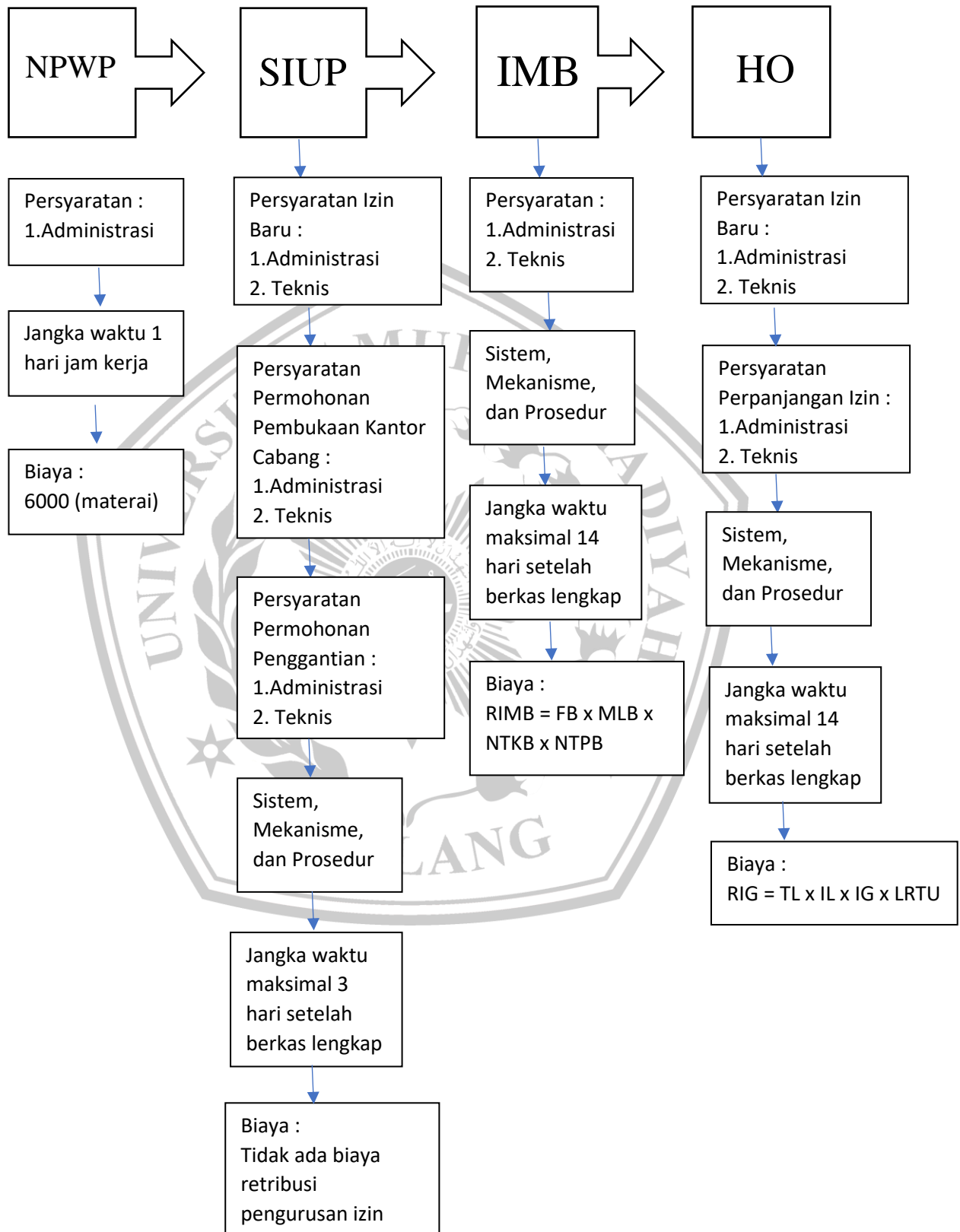
- 1) Keinginan mengarahkan/mengendalikan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin mendirikan bangunan, izin HO, dan lain-lain.
- 2) Mencegah bahaya lingkungan, misalnya izin penebangan, izin usaha industri, dan lain-lain.
- 3) Melindungi objek-objek tertentu, misalnya izin membongkar monumen-monumen, izin mencari/menemukan barang-barang peninggalan terpendam, dan lain-lain.
- 4) Membagi benda-benda, lahan atau wilayah yang terbatas, misalnya izin menghuni di daerah padat penduduk (SIP), dan lain-lain.
- 5) Mengarahkan/pengarahan dengan menggunakan seleksi terhadap orang dan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin bertransmigrasi, dan lain-lain.³⁸

5. Prosedur Mendirikan Usaha

Izin usaha merupakan suatu bentuk persetujuan atau pemberian izin dari pihak yang berwenang atas penyelenggaraan suatu kegiatan usaha oleh seorang pengusaha. Izin usaha dagang adalah suatu alat untuk memantau pengusaha oleh pemerintah, atau sarana pembinaan, mengarahkan, mengawasi, dan pemerintah menerbitkan izin-izin surat usaha perdagangan tersebut.

³⁸ N.M. Spelt dan J.B.J.M ten Berge. 1993. *Pengamat Hukum Perizinan*. Disunting oleh Philipus M. Hadjon. Yundika. Surabaya. hal. 4-5.

Mekanisme Mendirikan Usaha



Ada beberapa persyaratan yang harus di siapkan, antara lain :

a. Mengurus NPWP

NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak. NPWP merupakan identitas atau tanda pengenal yang dimiliki setiap wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya pada bidang perpajakan.

Pendaftaran NPWP bisa dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang wilayahnya meliputi tempat tinggal wajib pajak untuk diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) tersebut. Pengurus harus mengisi formulir pendaftaran dan juga melampirkan persyaratan administrasi yang diperlukan.

Disamping mengurus langsung ke KPP, pengurus juga bisa mengurus NPWP secara online melalui e-register. Pengurusan NPWP adalah salah satu syarat untuk mengajukan SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan) dan juga salah satu syarat membuat rekening koran di bank.

b. SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)

SIUP adalah surat izin untuk dapat melakukan semua kegiatan usaha perdagangan. Setiap perusahaan, koperasi, persekutuan maupun perusahaan perseorangan yang akan melakukan kegiatan usaha perdagangan wajib memiliki SIUP yang diterbitkan menteri atau pejabat yang ditunjukan kepada pengusaha untuk melaksanakan kegiatan usaha di bidang perdagangan dan memiliki fungsi sebagai alat bukti pengesahan dari usaha perdagangan.

Surat Izin Usaha Perdagangan di keluarkan oleh pemerintah daerah yang dibutuhkan oleh pelaku usaha perseorangan maupun pelaku usaha yang telah berbadan hukum. SIUP tidak hanya di butuhkan oleh pelaku usaha berskala besar saja melainkan juga usaha menengah dan kecil agar usaha yang dilakukan mendapatkan pengakuan dan pengesahan dari pihak pemerintah. Agar dikemudian hari terhindar dari terjadinya masalah yang dapat mengganggu perkembangan usaha kedepannya.

SIUP dikeluarkan berdasarkan dimana domisili dari pemilik atau penanggungjawab perusahaan. SIUP perusahaan kecil dan menengah diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Perindustrian dan Perdagangan Tingkat II atas nama menteri. Sedangkan SIUP perusahaan besar diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Perindustrian dan Perdagangan Daerah Tingkat I atas nama menteri.

Setiap perusahaan yang melakukan usaha perdagangan wajib memiliki SIUP. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) C Permendag 46/2009, terdapat pengecualian kewajiban memiliki SIUP terhadap Perusahaan Perdagangan Mikro dengan kriteria :

- 1) Usaha Perseorangan atau persekutuan.
- 2) Kegiatan usaha diurus, dijalankan, atau dikelola oleh pemiliknya atau anggota keluarga terdekat.
- 3) Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan.

SIUP berlaku selama Perusahaan Perdagangan menjalankan kegiatan usaha. Perusahaan Perdagangan sebagaimana dimaksud wajib melakukan pendaftaran ulang 5 (lima) tahun di tempat penerbitan SIUP. SP-SIUP baru atau perubahan harus ditandatangani oleh pemilik atau Pengurus atau Penanggungjawab Perusahaan Perdagangan di atas materai.

1) Jenis SIUP

- a) SIUP MIKRO : SIUP yang dapat diberikan kepada Perusahaan Perdagangan Mikro, dengan modal dan kekayaan bersih seluruhnya tidak lebih dari Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- b) SIUP KECIL : wajib dimiliki oleh Perusahaan Perdagangan dengan modal dan kekayaan bersih (netto) seluruhnya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
- c) SIUP MENENGAH : wajib dimiliki oleh Perusahaan Perdagangan dengan modal dan kekayaan bersih (netto) seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
- d) SIUP BESAR : wajib dimiliki oleh Perusahaan Perdagangan dengan modal dan kekayaan bersih (netto) seluruhnya lebih Rp.

10.000.000.000,- (sepuluh milyar) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.

2) Kegunaan Surat Izin Usaha Perdagangan

Kegunaan kepemilikan Surat Izin Usaha Perdagangan adalah untuk :

- a) Sebagai alat pengesahan yang di berikan oleh pemerintah, sehingga dalam kegiatan usaha tidak terjadi masalah perizinan.
- b) Dengan memiliki SIUP dapat memperlancar perdagangan ekspor dan impor.
- c) Sebagai syarat untuk mengikuti kegiatan lelang yang di selenggarakan oleh pemerintah.

3) Manfaat SIUP

- a) Sebagai syarat pengesahan yang diminta oleh pemerintah, sehingga dalam kegiatan usaha tidak terjadi masalah perizinan.
- b) Dengan memiliki SIUP dapat memperlancar perdagangan ekspor dan impor.
- c) Selain itu untuk mengikuti kegiatan lelang, kepemilikan SIUP menjadi salah satu syaratnya.

4) Prosedur Pengajuan SIUP

Untuk prosedur pembuatan SIUP biasanya dilakukan di kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan daerah / BP2T daerah kabupaten/kota setempat. Dengan mengambil formulir pendaftaran yang dilengkapi dengan syarat-syarat berikut :

- a) Mengisi formulir

- b) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemilik Usaha dengan menunjukan aslinya
 - c) Surat Kuasa apabila permohonan disampaikan melalui pihak ketiga
 - d) Fotokopi Izin Gangguan (HO) dengan menunjukan aslinya
 - e) Fotokopi NPWP
 - f) Fotokopi Kartu Keluarga
 - g) Fotokopi Izin teknis dari instansi yang berwenang
 - h) Fotokopi sertifikat Kepemilikan Tempat usaha (sertifikat/sewa/akta jual-beli) yang telah dilegalisir pejabat berwenang
 - i) Apabila Tempat Usaha bukan milik sendiri, harus dilengkapi dengan asli surat pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah/bangunan bermaterai cukup untuk atau bukti/surat perjanjian sewa, yang terdiri dari 1 (satu) lembar asli dan fotokopi rangkap 1 (satu)
 - j) Pas foto berwarna pemilik usaha ukuran 4x6 cm (3 lembar)
 - k) Materai Rp. 6000 (3 lembar).³⁹
- c. SITU (Surat Izin Tempat Usaha)

Surat Izin Tempat Usaha adalah suatu bentuk izin yang diberikan oleh badan hukum setempat baik kepada perusahaan, perseorangan, atau

³⁹ Pemerintah Kota Malang. *Surat Izin Usaha Perdagangan*. www.malangkota.go.id. Diakses Tanggal 19 September 2018.

suatu badan usaha untuk memperoleh tempat usaha sesuai dengan tata ruang wilayahnya yang diperlukan dalam rangka penanaman suatu modal. Setiap perusahaan atau pelaku usaha harus memiliki sebuah tempat atau lahan yang akan digunakan untuk menjalankan usaha atau bisnisnya tersebut dan perusahaan atau pelaku usaha harus memiliki izin atas tempat yang mereka bangun untuk perusahaan tersebut.

Surat Izin Tempat Usaha adalah surat resmi yang dikeluarkan oleh badan hukum setempat dan manfaat dari Surat Izin Tempat Usaha adalah untuk memperoleh izin atas pendirian perusahaan dan agar terhindar dari gangguan dari pihak lain. Dalam mendirikan suatu usaha tertentu, maka harus memiliki SITU yang satu dokumen dengan SIUP dan yang ingin mendirikan usaha maka harus memiliki kedua surat tersebut.

Syarat Pengurusan SITU :

Dokumen yang diperlukan dalam pembuatan SITU (Surat Izin Tempat Usaha) baru adalah sebagai berikut :

- 1) Fotokopi KTP satu lembar
- 2) Pas foto hitam-putih ukuran 4x6
- 3) Fotokopi sertifikat tanah 1 (satu) rangkap, jika menyewa maka gunakan surat sewa-menyewa
- 4) Fotokopi IMB 1 (satu) lembar

- 5) Bagi usaha yang berbadan hukum, Akta Pendirian Perusahaan 1 (satu) rangkap, maka untuk Kafe tidak perlu membawa akta pendirian perusahaan ini
 - 6) Bukti pelunasan PBB
 - 7) Sketsa lokasi 1 (satu) lembar
- d. IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah setempat (Pemerintah Kabupaten/Kota) dan wajib dimiliki/diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah/mengurangi luas, atau merenovasi suatu bangunan.⁴⁰

IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama.

Syarat Pengurusan IMB :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) 1 (satu) lembar
- 2) Fotokopi surat tanah
- 3) Surat pernyataan bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa
- 4) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur (bagi yang disyaratkan)

⁴⁰ Lamudi. *Syarat IMB – Persyaratan Mengurus Izin Mendirikan Bangunan*. www.lamudi.co.id. Diakses Tanggal 19 September 2018.

- 5) Peta Rencana Kota/Kabupaten dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota/Kabupaten
- 6) Fotokopi Surat Izin Bekerja
- 7) Gambar rancangan arsitektur bangunan. Apabila lantai bangunan Kafe lebih dari 8 (delapan) meter dan pemakaian konstruksi khusus pada pembangunannya, gambar rancangan arsitektur tadi haruslah dilengkapi dengan hasil penelitian atau penilaian dari Tim Penasihat Arsitektur

e. Mengurus Izin Gangguan (HO)

- 1) Fotokopi IMB, site plan, beserta gambar denah dan situasi
- 2) Keterangan bukti kepemilikan atas tanah atau fotokopi sertifikat tanah
- 3) Untuk usaha yang berstatus badan hukum, sertakan fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum Perusahaan
- 4) Fotokopi KTP sebanyak 1 (satu) lembar
- 5) Pas foto berwarna dengan background merah ukuran 3x4 sebanyak 3 (tiga) lembar
- 6) Surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga atau warga sekitar tempat berdirinya usaha
- 7) Bukti pelunasan PBB

G. Tinjauan umum pasal 14 Huruf C Angka 4 Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 3 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Malang.

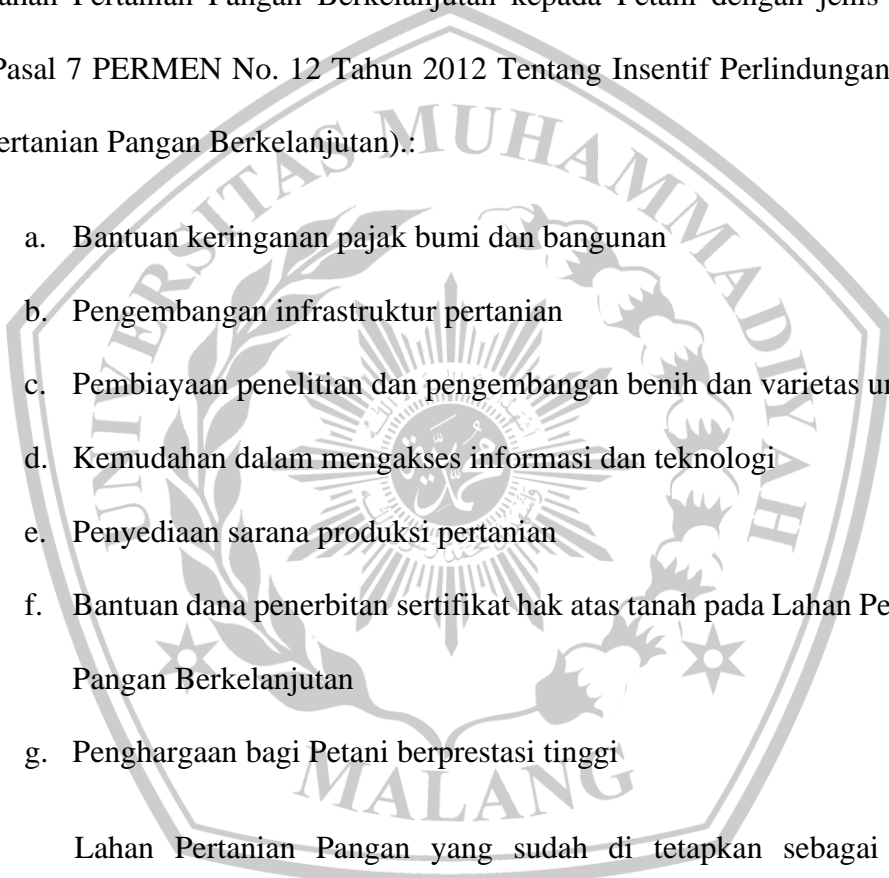
“Pada lahan yang ditetapkan sebagai lahan pangan berkelanjutan, pertanian tanaman pangan diberikan insentif dan tidak boleh alih fungsi untuk peruntukan lain”

Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan adalah bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk melindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional. Indonesia sebagai negara agraris, memiliki hamparan sawah yang luas, pada tahun mendatang harus mampu mencukupi kebutuhan akan pangan dalam negeri tanpa ketergantungan pada pangan impor. Maka dari itu, Indonesia sebagai negara agraris perlu menjamin penyediaan lahan pertanian pangan secara berkelanjutan sebagai sumber pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan dengan mengedepankan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, dan kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan, kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional.

Ancaman yang paling utama terhadap ketahanan pangan di Indonesia maupun Provinsi Jawa Timur sebagai Lumbung Pangan Nasional dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu pertambahan jumlah penduduk serta konversi lahan dan penurunan kualitas lahan pertanian. Trend alih fungsi lahan pertanian tiap

tahunnya meningkat akibat trend anak-anak muda yang memulai usaha baru membuka usaha Cafe Coffee.

Insentif adalah pemberian penghargaan kepada Petani yang mempertahankan dan tidak mengalihfungsikan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Pemerintah Kabupaten/Kota memberikan Insentif perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan kepada Petani dengan jenis berupa (Pasal 7 PERMEN No. 12 Tahun 2012 Tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan):

- 
- a. Bantuan keringanan pajak bumi dan bangunan
 - b. Pengembangan infrastruktur pertanian
 - c. Pembiayaan penelitian dan pengembangan benih dan varietas unggul
 - d. Kemudahan dalam mengakses informasi dan teknologi
 - e. Penyediaan sarana produksi pertanian
 - f. Bantuan dana penerbitan sertifikat hak atas tanah pada Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
 - g. Penghargaan bagi Petani berprestasi tinggi

Lahan Pertanian Pangan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan tidak boleh di alih fungsikan untuk peruntukan lain karena memiliki karakter jangka panjang sehingga Lahan Pertanian Pangan juga menyangkut prinsip-prinsip keberlanjutan. Karena itu Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ialah program pembangunan yang dapat dilakukan secara sendiri-sendiri di area tertentu namun sangat penting untuk

mengintegrasikannya melalui penataan ruang agar Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat diterapkan dengan baik.

Tentunya setiap segala sesuatu yang dikerjakan sekarang akan memiliki dampak di masa depan. Adapun alih fungsi lahan pertanian ini sendiri tentunya memilikinya. Secara garis besar alih fungsi lahan ini tentunya akan mengganggu ketersediaan pangan di daerah tersebut bahkan berpengaruh hingga ketersediaan pangan negara. Dalam lingkup kecilnya sendiri alih fungsi lahan dapat berakibat kepada petani yang kehilangan lapangan pekerjaan. Para petani yang tadinya dapat memenuhi kebutuhan berasnya sendiri mereka jadi harus membeli. Selain itu para petani tidak lagi memiliki pekerjaan, yang akan berakibat lagi terhadap perekonomian yang tidak stabil di daerah tersebut.⁴¹

⁴¹ Yunastiti Purwaningsih, Sutomo, Nurul Istiqomah, judul, dalam Artikel Neli Ardiana Savita, *Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Masyarakat Kabupaten Pematang*, Jurusan Ilmu Pemerintahan, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, tahun 2018 hlm. 2.